

DESPACHOS Y ABOGADOS

Administrativando Abogados tumba la inactividad de un Ayuntamiento y le obliga a regularizar registralmente una expropiación

La sentencia lograda por el despacho dictamina que la inscripción registral de una expropiación es una obligación de la administración



Antonio Benítez Ostos y Adela Merino León, socio director y asociada senior, respectivamente, de Administrativando Abogados. (Imagen: cesión propia)

El despacho **Administrativando Abogados** logra una sentencia estimatoria que rechaza la inactividad municipal y confirma que la inscripción registral de una expropiación es una obligación de la administración.

La sentencia n.º 208/2026, de 15 de julio, dictada por la Plaza n.º 26 de la Sección de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Instancia de Madrid, estima el recurso promovido bajo la dirección letrada de **Antonio Benítez Ostos y Adela Merino León**, socio director y asociada *senior*, respectivamente, de Administrativando Abogados, y ordena al Ayuntamiento realizar la correspondiente modificación registral en un plazo máximo de tres meses.

Una expropiación ejecutada que nunca llegó a reflejarse correctamente en el Registro

El origen del conflicto se encontraba en una finca parcialmente afectada por una **expropiación forzosa** municipal. Pese a haberse producido la misma, la realidad registral no había sido adaptada a la nueva situación jurídica, de manera que los terrenos expropiados continuaban vinculados registralmente a sus anteriores titulares.

Ante esta situación, los afectados solicitaron formalmente al Ayuntamiento, en febrero de 2024, que procediera a realizar las actuaciones necesarias para modificar la titularidad en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, la Administración no dio respuesta a la petición, lo que llevó a Administrativando Abogados a acudir a la jurisdicción de lo **contencioso-administrativo** frente a la inactividad municipal y, subsidiariamente, frente a la desestimación por silencio administrativo.

Suscríbete a nuestra NEWSLETTER

Tu correo electrónico

SUSCRIBIRSE

El silencio de la Administración no puede dejar indefinidamente al ciudadano sin respuesta

Uno de los primeros argumentos del Ayuntamiento fue cuestionar incluso la admisibilidad del recurso, sosteniendo, entre otras cuestiones, que no existía un acto administrativo recurrible.

La sentencia rechaza esta tesis y recuerda que la Administración tiene la obligación de dictar resolución expresa y notificarla en los procedimientos administrativos. Precisamente, señala el Tribunal, el mecanismo del silencio administrativo permite evitar que la falta de respuesta de la Administración genere indefensión e impida al ciudadano acceder a los tribunales.

La resolución desestima igualmente la alegación de falta de legitimación formulada por el Ayuntamiento.



(Imagen: E&J)

Una titularidad registral que no coincide con la realidad constituye un perjuicio real

La sentencia concede especial importancia a las consecuencias prácticas de mantener durante años una situación registral que no se corresponde con la realidad jurídica.

El Tribunal considera acreditado que esa discordancia impedía realizar una eventual venta de la parte de la finca que no había sido expropiada y afirma que mantener como titular registral a quien ya no es propietario constituye por sí mismo un perjuicio real.

Además, la falta de regularización impedía realizar correctamente operaciones de segregación o disposición sobre la parte no expropiada y generaba inseguridad jurídica para eventuales compradores y otros operadores jurídicos.

La inscripción de los terrenos expropiados no es una opción: es una obligación del expropiante

Este es uno de los aspectos más relevantes de la sentencia obtenida por Administrativando Abogados.

El Ayuntamiento defendía que la inscripción registral tenía un carácter meramente declarativo y que los propios interesados podían haber promovido la inscripción por otra vía.

La sentencia rechaza esta argumentación

Tras analizar la Ley de Expropiación Forzosa, su Reglamento y la normativa hipotecaria, concluye que **corresponde al expropiante o beneficiario solicitar la inscripción registral de la transmisión producida como consecuencia de la expropiación**. El artículo 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa establece expresamente que, cuando los bienes expropiados sean inscribibles en un registro público, el expropiante o beneficiario solicitará la inscripción de la transmisión.

La sentencia se apoya, además, en distintos pronunciamientos judiciales que han consolidado esta interpretación: inscribir no constituye una mera facultad de la Administración beneficiaria, sino un verdadero deber jurídico.

La desidia administrativa no puede trasladarse al ciudadano

La resolución recoge jurisprudencia especialmente contundente sobre esta cuestión: cuando corresponde a la Administración expropiante promover la inscripción, su falta de actuación no puede imputarse al antiguo propietario ni producir consecuencias perjudiciales para él.

Asimismo, destaca que quien se beneficia de la potestad expropiatoria no adquiere el bien mediante un simple negocio privado, sino mediante el ejercicio de una potestad pública coactiva. Precisamente por ello, queda sometido al cumplimiento de las normas imperativas que regulan la expropiación, entre ellas las relativas a su constancia registral.

La sentencia estima íntegramente el recurso contencioso-administrativo defendido por **Administrativando Abogados**, anula la desestimación producida por silencio administrativo y ordena al Ayuntamiento proceder a la modificación de la titularidad registral de la zona expropiada.

Y no se limita a reconocer genéricamente la obligación: el fallo establece un plazo concreto de tres meses para que el Consistorio lleve a cabo la actuación en el Registro de la Propiedad.

De esta forma, la sentencia pone fin a una situación en la que los antiguos propietarios soportaban las consecuencias de una falta de regularización registral que correspondía solucionar a la propia Administración expropiante.



(Imagen: E&J)

Condena en costas a la Administración

El pronunciamiento favorable se completa con la imposición de las costas procesales al Ayuntamiento demandado, después de que el Tribunal rechazara las excepciones de inadmisibilidad planteadas por la Administración y estimara el recurso.

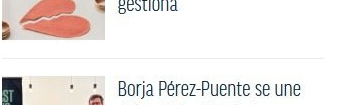
Para Antonio Benítez Ostos y Adela Merino León, la sentencia pone de manifiesto que las consecuencias de la expropiación no terminan con la ocupación material y el pago del justiprecio. La Administración también debe realizar las actuaciones necesarias para que la realidad jurídica y registral refleje correctamente la transmisión producida.

Desde Administrativando Abogados destacan igualmente la importancia de combatir la inactividad administrativa cuando ésta coloca al ciudadano en una situación de inseguridad jurídica y le impide disponer con normalidad de su patrimonio.

La resolución judicial supone así un nuevo pronunciamiento favorable obtenido por el despacho en materia de expropiación forzosa e inactividad administrativa, y reafirma una idea esencial: la Administración que ejerce la potestad expropiatoria debe asumir también las obligaciones legales derivadas de ella, sin trasladar al expropiado las consecuencias de su propia falta de actuación.

La sentencia no es todavía firme, ya que frente a ella cabe recurso de apelación contencioso-administrativo.

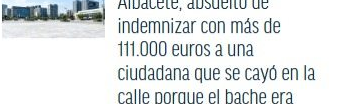
ARTÍCULOS RELACIONADOS



El divorcio ya no se gana, se gestiona



Borja Pérez-Puente se une Ashurst Perkins Coie como nuevo 'counsel' de la oficina de Madrid



El Ayuntamiento de Albacete, absuelto de indemnizar con más de 111.000 euros a una ciudadana que se cayó en la calle porque el bache era «visible y no sorpresivo»